

VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING**VME VIJVERHOF****ondernemingsnummer 0695.648.762****21-01-2026 -14.00 uur****LOCATIE: Gaverranch, Iepersestraat 14, 8530 Harelbeke**

Gebouw Vijverhof 0695.648.762
Tijdstip 21 januari 2026 14:00
Aanwezig 8384/10000 (83,84%) Quotiteiten
33/46 (71,74%) personen

1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

De vergadering wordt geopend om **14u10**.

2: Verkiezing:**2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)**

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: [REDACTED]

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (8384)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (8384)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)

Blanco: (0)

2.c: Toelichting door syndicus, RVME en expert bij procedure ter bekoming van een A-atteest en bijvende erkenning van de residentie

De syndicus geeft toelichting bij de historiek van dit dossier:

Gedurende verschillende maanden is de Raad samen met Umanis en de syndicus bezig met het brandveiligheidsdossier die moet leiden tot de nodige attesten voor een blijvende erkenning van de residentie door Zorg & Gezondheid.

De wetgeving omtrent attesten (A, B en C) werd van overheidswege aangepast in 2018 en 2024. Concreet werd deze verstrengt. Bij opening van de residentie was er een A-atteest van onbepaalde duur. Nu dient er om de 8 jaar een hernieuwing van de attestering te gebeuren.

Op 8 juli 2024 is hiervoor de brandweer langs geweest. Er werd aansluitend een B-atteest voor 1 jaar afgeleverd, geldig t.e.m. 09/07/2025. Uiterlijk binnen de 7 maanden diende er stappenplan uitgewerkt zijn.

Het remediëverslag/stappenplan werd ingediend door Umanis.

Op 26 juni 2025 is de brandweer dan opnieuw langs geweest. De brandweer heeft een nieuwe volledige rondgang van het gebouw gedaan, alle onderhouds- en keuringsverslagen met betrekking tot brandpreventie volledig nagekeken en het stappenplan opnieuw overlopen. Het A attest kon nog niet bekomen worden. Zoals we vreesden was de brandweer erg streng en ontoegeeflijk met betrekking tot de lichtsterktemeting van de noodverlichting en de keuring van de branddetectie. Alle inbreuken op het verslag van lichtsterktemeting dienen verholpen te worden en een nieuwe blanco keuring worden voorgelegd. Waar we nu de branddetectie lieten keuren op "goede werking - evacuatiewegen", zal een blanco keuring "totale bewaking" moeten worden voorgelegd.

De ingediende keuringen van de branddetectie en de noodverlichting volstonden niet voor de brandweer om aan de brandnormen ter bekoming van een A-atteest te voldoen. Alle inbreuken op het verslag van lichtsterktemeting dienen verholpen te worden en een nieuwe blanco keuring moet worden voorgelegd voor de zomer van 2026.

Gedurende verschillende maanden is de Raad samen met Umanis en de syndicus bezig met het brandveiligheidsdossier die moet leiden tot de nodige attesten voor een blijvende erkenning van de residentie door Zorg & Gezondheid.

Door de syndicus werden verschillende offertes opgevraagd.

Dit wil concreet zeggen dat in heel de residentie onder meer een hele reeks extra gekoppelde brandmelders moeten worden geplaatst (appartementen, bergingen en gemene delen) en dat ook de noodverlichting zal moeten worden ge-upgrade met extra of aangepaste toestellen.

Voor Statamat, die momenteel de installatie onderhoud is deze opdracht te omslachtig.

Voor een vergelijkbaar dossier in Keizerhof werd na het opvragen van offertes bij verschillende firma's gewerkt met Tom Mortiers van de Inbraakveilig Group. Inbraakveilig stelt voor Vijverhof voor om de bestaande centrales te vernieuwen met behoud van alle detectiecomponenten + draadloze uitbreiding met compatibel materiaal (aan te sluiten op de bestaande bus). Dit zou de beste optie zijn zowel naar kostprijs, performantie als naar esthetiek in de woningen zelf (geen opbouwbehalving). Met performantie bedoelt men dat door het vernieuwen van de centrales het systeem ook in de toekomst verder uitgebreid kan worden. Het bestaande systeem wordt bij de fabrikant uitgefaseerd.

Tavati, Benoit en The Belgian hebben voor Vijverhof eveneens een offerte ingediend, maar werken enkel met merken waarbij de oude rookmelder en handmelders vervangen moeten worden. Dit zorgt voor duurdere offertes.

Wij hebben ook offerte opgevraagd bij Blusapparaten.be (FPC) en VanSaet Securty. Van hen ontvingen we nog geen reactie.

Inbraakveilig Group heeft ook een offerte opgemaakt voor het onderdeel "noodverlichting". Al deze offerte werden meegestuurd met de uitnodiging. Hiervoor is de firma samen met de keurder van BTV Normec ter plaatse geweest, om duidelijkheid te krijgen over welke exacte investeringen nodig zijn voor de herkeuring.

De RVME heeft zich ook via onder meer Zorg & Gezondheid laten informeren of men meerdere keren of blijvend B-attesten kan aanvragen om de residentie open te houden.

Het is duidelijk dat er wel degelijk actief gestreefd moet worden naar een A-atteest, al was het maar om geen C-atteest te krijgen, hetgeen zou leiden tot mogelijke sluiting van de residentie.

Los daarvan is het voor de VME naar welzijn en aansprakelijkheid toe belangrijk om aan de ciscn/adviczen van de brandweer te voldoen.

Daar dit om een aanzienlijke investering gaat, vond de RVME het belangrijk extern en onafhankelijk advies op te vragen alvorens tot uitvoering over te gaan. Daarom werd na eerst te informeren naar de voorwaarden bij verschillende partijen, Stefaan Vanneste van de firma Safer By Synna aangesteld. De RVME keurde hun offerte voor advies van 2910 euro (excl BTW) goed. Men hoopt dat de kost van de expert zich kan vertalen in een minder grote kost voor de omschakeling naar totale bewaking. Of dat op zijn minst de VME voldoende zekerheid krijgt dat de nodige investeringen gerechtvaardigd zijn.

■■■■■ neemt ter vergadering het woord in naam van de RVME en beantwoordt vragen van een eigenaar. Hij geeft toelichting waarom het A-atteest en totale bewaking effectief nodig is en waarom er een onafhankelijk expert werd aangesteld. De expert kan adviseren en vraagtekens plaatsen bij de offertes en de investeringen. De expert is ook lid van het brandweerkorps van Zwevegem en dus goed geplaatst.

Expert ■■■■■ geeft uitleg bij de huidige wetgeving. De Vlaamse Regering heeft beslist heeft inmiddels beslist dat ook bestaande residenties moeten beantwoorden aan de veranderde brandnormering. De brandweer verleent echter alleen een advies. De burgemeester zal steeds dat advies volgen bij het uitkeren van het juiste atteste. Zorg & Gezondheid gebruikt het atteste van de burgemeester om al dan niet de erkenning te verlengen. Bepaalde ruimtes zoals bergingen zijn interpreteerbaar in de huidige wetgeving, waarbij er soms een verschil is tussen de letter en de geest van de wet. In dergelijk geval is er een grijze zone waar geargumenteed kan worden waarom bepaalde deelinvesteringen niet nodig zouden kunnen zijn. Concreet zal Stefaan hieromtrent trachten correct te adviseren, ook met betrekking tot eventuele uitbreidingen naar de toekomst toe.

Er volgt ter vergadering een vragenronde bij de eigenaars omtrent de wetgeving en de huidige installatie. Vragen worden beantwoord door de leden van de Raad en Stefaan.

De syndicus zal nagaan of de verzekeraar de premie van de brandpolis kan verlagen wanneer de detectiegraad wordt verhoogd.

2.d: Bespreking en stemming aanpassing branddetectie naar "totale bewaking" en het bijplaatsen van noodverlichting voor de keuring "lichtsterkte noodverlichting" voor het bekomen van een A-atteest (2/3 meerderheid)

De Algemene vergadering stemt over het aanpassing van de branddetectie naar "totale bewaking" en het bijplaatsen van noodverlichting voor de keuring "lichtsterkte noodverlichting" voor het bekomen van een A-atteest.

De syndicus wijst er hierbij nog op dat de uitbreiding van de centrale automatisch met zich mee zal brengen dat ook het onderhoud en de interventies op de installatie kostelijker zullen worden. Onder meer door het grotere aantal geplaatste elementen die storingen kunnen teweeg brengen of op termijn vervangen moeten worden. Ook de jaarlijkse keuring zal duurder zijn en mogelijks ook het aantal interventies door Securitas.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (8384)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

2.e: Keuze aannemer (1/2 + 1 meerderheid)

- Voor Statamat, die momenteel de installatie onderhoud is deze opdracht vooralsnog te omslachtig.
- Voor een vergelijkbaar dossier in Keizerhof werd na het opvragen van offertes bij verschillende firma's gewerkt met Tom Mortiers van de Inbraakveilig Group. Inbraakveilig stelt voor Vijverhof voor om de bestaande centrales te vernieuwen met behoud van alle detectiecomponenten + draadloze uitbreiding met compatibel materiaal (aan te sluiten op de bestaande bus). Dit zou de beste optie zijn zowel naar kostprijs, performantie als naar esthetiek in de woningen zelf (geen opbouwbekebeling). Met performantie bedoelt men dat door het vernieuwen van de centrales het systeem ook in de toekomst verder uitgebreid kan worden. Het bestaande systeem wordt bij de fabrikant uit gefaseerd.
- Tavati, Benoit en The Belgian hebben voor Vijverhof eveneens een offerte ingediend, maar werken enkel met merken waarbij de oude rookmelder en handmelders vervangen moeten worden. Dit zorgt voor duurdere offertes.

Alindo/Inbraakveilig:

- • € 72.850,11 (excl 12% BTW)
- • Vernieuwen van de 4 huidige centrales
- • Behoud van de huidige bekabelde rookmelders
- • 73 bekabelde rookmelders in de kelderbergingen
- • 2 bekabelde explosievrije detectoren in gaslokaal
- • 123 draadloze brandmelders in de flats en nissen brandhaspels
- • 11 ontvangers voor draadloze brandmelders
- • Uitbreidbaar in de toekomst
- • Exclusief keuring

Benoit Security:

- • € 93.080,37 (excl 12% BTW)
- • Vernieuwen van de 4 huidige centrales
- • Vernieuwen/toevoegen van de (huidige) 229 bekabelde rookmelders
- • Vervangen handmelders
- • 73 bekabelde detectoren in de kelderbergingen
- • 2 bekabelde explosievrije detectoren in gaslokaal
- • 123 draadloze detectoren
- • 11 ontvangers
- • Exclusief keuring

Tavati:

- • € 102.846,17 (excl 12% BTW)
- • Vernieuwen van de 4 huidige centrales
- • Vernieuwen/toevoegen van de (huidige) 229 bekabelde rookmelders
- • 105 draadloze brandmelders in de flats en nissen brandhaspels
- • 13 ontvangers voor draadloze brandmelders
- • Vervangen 31 handmelders
- • Uithbreidbaar in de toekomst
- • Exclusief keuring

The Belgian:

- • € 101.274,12 (excl 12% BTW)
- • Vernieuwen van de 4 huidige centrales
- • Vernieuwen van de huidige 221 bekabelde rookmelders
- • 123 draadloze brandmelders in de flats en nissen brandhaspels
- • 75 bekabelde rookmelders in de kelderbergingen
- • 17 ontvangers voor draadloze brandmelders

- • Vervangen 33 handmelders
- • Uitbreidbaar in de toekomst
- • Inclusief keuring
- Wij hebben ook offerte opgevraagd bij Blusapparaten.be (FPC) en VanSaet Securty. Van hen ontvingen we nog geen reactie.
- De offerte van Inbraakveilig voor 31 te vervangen/bijplaatsen noodverlichtingen komt op € 8.352,92 (excl 12% BTW)

Er zijn nog andere bemerkingen op de keuring “noodverlichting” zoals pictogrammen bijplaatsen en/of op correcte hoogtes monteren, aanduiden verzamelplaats buiten, hier dan ook noodverlichting voorzien, aanpassen evacuatieplannen... Dit dient ook op termijn bekeken te worden, de keurder wil indien gewenst, dit samen met de VME bekijken.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 100,00% (8384)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist om vooralsnog geen partij aan te duiden en eerst het advies van de expert af te wachten in deze.

2.f: Mandaat aan de RVME om een expert aan te stellen om zich in het verdere proces ter bekoming van een A-attest te laten begeleiden (2/3 meerderheid)

De Algemene Vergadering geeft een mandaat aan de RVME om de onafhankelijke expert Stefaan Vanneste waar nodig aan te stellen in het verdere proces ter bekomen van een A-attest.

Mogelijks kan de kost van de expert hoger liggen dan het reeds afgesproken bedrag van 2910 euro (excl BTW).

De RVME krijgt ook een mandaat van de Algemene Vergadering om zonder voorgaand akkoord van de Algemene Vergadering een beslissing te nemen en de beste offerte goed te keuren voor een maximumbedrag van 85.000 euro (excl. BTW), het equivalent van de offertes van Inbraakveilig Group.

De Algemene Vergadering is ook akkoord dat de syndicus de vergaderingen en rondgangen bijwoont in het verdere proces ter bekomen van een A-attest. De RVME bekijkt wanneer dit wel en niet nodig is. De kosten hiervoor zullen in overeenstemming met de lopende syndicusovereenkomst worden gefactureerd.

Eventuele vragen over het verdere verloop van het dossier mogen steeds via de syndicus gesteld worden aan de Raad en/of de expert.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (8384)
	Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.g: Bespreking en stemming offertes gevelreiniging (2/3 meerderheid)

De algemene vergadering gaf in 2025 al akkoord om de RVME een mandaat te geven om verder te beslissen omtrent de gevelreiniging voor een maximum bedrag van 22.163,42 euro inclusief BTW. (bedrag offerte Hoverflow)

De RVME heeft ge-update offertes opgevraagd bij Adapt Service en Hoverflow en krijgt opnieuw het mandaat om de gevelreiniging nog dit jaar uit te voeren.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 96,82% (8117)
Nee: 3,18% (267)

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.h: Financiering van de goedgekeurde werken (1/2 + 1 meerderheid)

Wat, tot slot, de financiering van deze opdracht / deze werken betreft, beslist de algemene vergadering om de syndicus te machtigen uitzonderlijke provisie-opvragingen uit te sturen, in functie van en op basis van de ontvangen facturen / erelonen.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (8384)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3: Varia

- Umanis geeft nog mee dat de huidige bezetting 70% is. Ongeveer 20 flats staan momenteel leeg.
- Mede-eigenaar mevrouw [REDACTED] kan als juriste steeds geconsulteerd worden om de algemene voorwaarden van nieuwe contracten na te kijken.

4: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (1/2 + 1 meerderheid)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (8384)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

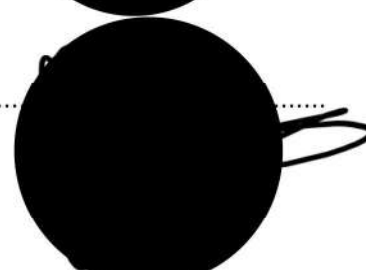
5: Voorlezing verslag en ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om **16u10**.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

De voorzitter:

De Secretaris:.....

Details

.....
.....
.....

[REDACTED]